8. Valeur de conversion d'un usufruit

Dernière mise à jour: 20/06/2015

Description

La loi du 14 mai 1981 prévoyait l'extension de l'usufruit successoral du conjoint survivant, ainsi que la possibilité de conversion de cet usufruit en une somme d'argent. Il était généralement admis que la valeur de conversion devait être calculée avec la formule classique de la capitalisation d'une rente à vie, équivalant au rendement de l'usufruit.

Ce calcul peut toutefois mener à des valeurs de conversion supérieures à celle de la pleine propriété, notamment lorsque l'usufruitier est relativement jeune ou que l'usufruit produit un rendement plus élevé qu'un placement en obligations pourrait lui donner. Si tel est le cas, les parties devront admettre que le moment de convertir l'usufruit n'est pas encore venu plutôt que de chercher des formules dévalorisant artificiellement la valeur de l'usufruit.

L'utilisateur peut consulter ci-dessous deux tables. La table Schryvers calcule la valeur actuelle d'une rente pour une durée égale à l'espérance de vie de l'usufruititer. La valeur actuelle en représente le capital nécessaire au paiement d'une rente égale au rendement de l'usufruit. La table officielle calcule une valeur souvent inférieure à la valeur actuelle.

Afin d'éviter que la valeur de conversion dépasse celle de la pleine propriété, la loi du 22 mai 2014 impose, sauf si les parties en ont convenu autrement, un calcul pouvant mener à une valeur de conversion inférieure nuisant aux intérêts de l'usufruitier.

Consultez sur ce point l'article "Les tables de mortalité et de capitalisation dans le calcul de la conversion de l'usufruit" en cliquant dans le Menu sur "Articles et "Conversion de l'usufruit". L'arrêté ministériel du 22 décembre 2014 contenant la première table de conversion officielle, a été publié dans le Moniteur du 15 janvier 2015.

La table sera adaptée annuellement. Elle tiendra compte du taux d'intérêt moyen net sur les deux dernières années des OLO de maturité égale à l'espérance de vie de l'usufruitier, ainsi que des tables de mortalité prospectives publiées annuellement par le Bureau fédéral du Plan.

Pour la conversion de l'usufruit, nous utilisons les tables de mortalité identiques à celles préconisées par la loi du 22 mai 2014. Nos calculs se font également, tout comme ceux de la table de conversion officielle, en fonction de l'espérance de vie de l'usufruitier. La différence entre notre table et la table officielle est que nous laissons à l'utilisateur la liberté de choix du rendement de l'usufruit, alors que la table officielle ne se soucie point de cet élément pourtant essentiel.

Pour l'évaluation de la valeur de conversion, il suffit de multiplier, à l'âge choisi, les pourcentages de la colonne grise et d'une des colonnes bleues/roses par la valeur du bien, ce qui permettra de comparer la valeur de conversion selon les deux tables.

Le candidat acquéreur peut ainsi juger si la valeur de conversion demandée peut être considérée comme raisonnable. L'usufruitière par contre, plus âgée et pas nécessairement assistée par un conseil, ne sera pas toujours en état de juger si le capital de conversion est acceptable ou non.

La table Schryvers a pour but de déterminer une valeur de conversion plus exacte en tenant compte du rendement de l'usufruit, ce que la table officielle omet de faire.

Voyez ci-dessous la table comparative.

Mode d'emploi

Exemple : Données : Usufruitier - Femme - 80 ans.
Habitation valant 100.000 euros (en pleine proprité).
Rendement: 4.000 euros.

Calcul de la valeur de conversion de l'usufruit selon la table de conversion Schryvers:

A. Notez dans la table Schryvers ci-dessous le coefficient correspondant à l'âge et au sexe de l'usufruitière, ainsi qu'au rendement de l'usufruit correspondant.
Résultat = 34,61%.

B. Multipliez ce pourcentage par la valeur en pleine propriété:
Résultat = 34,61% x 100.000 = 34.610 euros.

Le résultat représente le capital avec lequel l'usufruitier pourra se faire payer pendant toute la durée de son espérance de vie, une rente équivalant au rendement de l'usufruit

Calcul de la valeur de conversion de l'usufruit selon la table de conversion légale:

A. Notez dans la table officielle ci-dessous le pourcentage correspondant à l'âge et au sexe de l'usufruitier.
Résultat =15,40%.

B. Multipliez ce pourcentage par la valeur en pleine propriété.
Résultat= 15,40% x 100.000 = 15.400 euros.

Le capital de conversion permettra de payer une rente annuelle de 4.000 euros pendant 4,10 ans, alors que l'usufruitière a une espérance de vie de 9,48 ans.

Manuel http://www.tableschryvers.be/manuel2?language=fr
Article http://www.tafelsschryvers.be/sites/default/files/conversion.pdf
Tableur http://tablesschryvers.be/sites/default/files/2spreadsheet_assessment_conversion_usufruct.xls
Table officielle http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=2015-01-15&numac=2015009021

8. Valeur de conversion d’un usufruit

Hommes							
Age	*Espérance de vie*	Taux de capitalisation	Table Officielle	Rendement de l’usufruit			
				1,0%	2,0%	3,0%	4,0%
			Coefficient à multiplier par la valeur de la pleine propriété				
20	66,11	2,53%	80,83%	31,95%	63,90%	95,84%	127,79%
21	65,01	2,53%	80,29%	31,74%	63,47%	95,21%	126,95%
22	63,91	2,53%	79,75%	31,52%	63,04%	94,56%	126,08%
23	62,81	2,53%	79,18%	31,30%	62,59%	93,89%	125,19%
24	61,71	2,53%	78,60%	31,07%	62,14%	93,20%	124,27%
25	60,61	2,53%	78,01%	30,83%	61,66%	92,50%	123,33%
26	59,51	2,53%	77,39%	30,59%	61,18%	91,77%	122,36%
27	58,41	2,53%	76,76%	30,34%	60,68%	91,02%	121,36%
28	57,31	2,53%	76,11%	30,08%	60,17%	90,25%	120,34%
29	56,21	2,53%	75,45%	29,82%	59,64%	89,47%	119,29%
30	55,10	2,53%	74,76%	29,55%	59,10%	88,65%	118,20%
31	54,00	2,53%	74,06%	29,27%	58,54%	87,81%	117,08%
32	52,89	2,53%	73,33%	28,98%	57,96%	86,95%	115,93%
33	51,78	2,53%	72,58%	28,69%	57,37%	86,06%	114,74%
34	50,68	2,53%	71,81%	28,38%	56,77%	85,15%	113,54%
35	49,57	2,53%	71,02%	28,07%	56,14%	84,21%	112,28%
36	48,46	2,53%	70,20%	27,75%	55,50%	83,25%	110,99%
37	47,36	2,53%	69,37%	27,42%	54,84%	82,26%	109,68%
38	46,26	2,53%	68,52%	27,08%	54,17%	81,25%	108,33%
39	45,16	2,53%	67,64%	26,74%	53,47%	80,21%	106,95%
40	44,06	2,53%	66,74%	26,38%	52,76%	79,14%	105,52%
41	42,97	2,53%	65,82%	26,02%	52,03%	78,05%	104,07%
42	41,88	2,53%	64,88%	25,64%	51,29%	76,93%	102,58%
43	40,80	2,53%	63,92%	25,26%	50,53%	75,79%	101,06%
44	39,72	2,53%	62,93%	24,87%	49,75%	74,62%	99,50%
45	38,64	2,53%	61,92%	24,47%	48,95%	73,42%	97,89%
46	37,58	2,53%	60,90%	24,07%	48,14%	72,21%	96,28%
47	36,52	2,53%	59,85%	23,65%	47,31%	70,96%	94,62%
48	35,47	2,53%	58,78%	23,23%	46,47%	69,70%	92,93%
49	34,43	2,53%	57,69%	22,80%	45,61%	68,41%	91,22%
50	33,40	2,53%	56,59%	22,37%	44,74%	67,10%	89,47%
51	32,38	2,53%	55,47%	21,93%	43,85%	65,78%	87,70%
52	31,37	2,53%	54,33%	21,48%	42,95%	64,43%	85,90%
53	30,37	2,53%	53,18%	21,02%	42,04%	63,06%	84,07%
54	29,38	2,53%	52,00%	20,56%	41,11%	61,67%	82,22%
55	28,40	2,53%	50,81%	20,08%	40,17%	60,25%	80,34%
56	27,43	2,52%	49,47%	19,63%	39,26%	58,90%	78,53%
57	26,47	2,51%	48,12%	19,17%	38,34%	57,51%	76,68%
58	25,52	2,50%	46,75%	18,70%	37,40%	56,10%	74,80%
59	24,59	2,49%	45,38%	18,23%	36,45%	54,68%	72,90%
60	23,66	2,47%	43,86%	17,76%	35,51%	53,27%	71,03%
61	22,73	2,46%	42,44%	17,25%	34,51%	51,76%	69,01%
62	21,82	2,44%	40,90%	16,76%	33,53%	50,29%	67,06%
63	20,91	2,42%	39,35%	16,26%	32,52%	48,78%	65,04%
64	20,02	2,40%	37,80%	15,75%	31,50%	47,25%	63,00%
65	19,13	2,39%	36,35%	15,21%	30,42%	45,63%	60,84%
66	18,25	2,37%	34,78%	14,68%	29,35%	44,03%	58,71%
67	17,38	2,35%	33,22%	14,13%	28,27%	42,40%	56,54%
68	16,53	2,33%	31,66%	13,59%	27,18%	40,77%	54,36%
69	15,69	2,31%	30,11%	13,04%	26,07%	39,11%	52,15%
70	14,87	2,28%	28,48%	12,49%	24,98%	37,48%	49,97%
71	14,06	2,24%	26,76%	11,95%	23,90%	35,84%	47,79%
72	13,27	2,19%	24,98%	11,41%	22,82%	34,23%	45,63%
73	12,50	2,14%	23,25%	10,87%	21,73%	32,60%	43,47%
74	11,75	2,07%	21,40%	10,34%	20,67%	31,01%	41,34%
75	11,02	1,99%	19,52%	9,81%	19,62%	29,43%	39,23%
76	10,32	1,90%	17,65%	9,29%	18,58%	27,87%	37,17%
77	9,65	1,80%	15,82%	8,79%	17,57%	26,36%	35,14%
78	9,00	1,70%	14,08%	8,28%	16,56%	24,84%	33,12%
79	8,38	1,59%	12,38%	7,79%	15,58%	23,36%	31,15%
80	7,79	1,49%	10,88%	7,30%	14,61%	21,91%	29,21%
81	7,23	1,38%	9,43%	6,84%	13,67%	20,51%	27,35%
82	6,70	1,29%	8,23%	6,38%	12,76%	19,14%	25,52%
83	6,20	1,20%	7,13%	5,94%	11,88%	17,82%	23,76%
84	5,73	1,10%	6,08%	5,52%	11,05%	16,57%	22,10%
85	5,29	1,01%	5,18%	5,13%	10,25%	15,38%	20,50%
86	4,89	0,92%	4,38%	4,76%	9,52%	14,28%	19,04%
87	4,51	0,83%	3,66%	4,41%	8,82%	13,23%	17,63%
88	4,16	0,74%	3,02%	4,08%	8,16%	12,25%	16,33%
89	3,83	0,66%	2,49%	3,77%	7,54%	11,31%	15,08%
90	3,53	0,58%	2,02%	3,48%	6,97%	10,45%	13,94%
91	3,26	0,52%	1,68%	3,22%	6,45%	9,67%	12,90%
92	3,02	0,46%	1,38%	2,99%	5,98%	8,98%	11,97%
93	2,81	0,42%	1,17%	2,79%	5,58%	8,36%	11,15%
94	2,62	0,38%	0,99%	2,60%	5,20%	7,81%	10,41%
95	2,44	0,35%	0,85%	2,43%	4,85%	7,28%	9,70%
96	2,28	0,32%	0,73%	2,27%	4,54%	6,80%	9,07%
97	2,13	0,29%	0,61%	2,12%	4,24%	6,36%	8,48%
98	1,99	0,27%	0,54%	1,98%	3,96%	5,95%	7,93%
99	1,85	0,25%	0,46%	1,84%	3,69%	5,53%	7,37%
Age	Espérance de vie	Taux de capitalisation	Table Officielle	Rendement de l’usufruit			
				1,0%	2,0%	3,0%	4,0%

Femmes							
Age	*Espéranc e de vie*	Taux de capitalisation	Table Officielle	Rendement de l’usufruit			
				1,0%	2,0%	3,0%	4,0%
			Coefficient à multiplier par la valeur de la pleine propriété				
20	68,82	2,53%	82,08%	32,44%	64,89%	97,33%	129,78%
21	67,74	2,53%	81,59%	32,25%	64,50%	96,75%	129,00%
22	66,65	2,53%	81,09%	32,05%	64,10%	96,15%	128,20%
23	65,57	2,53%	80,57%	31,85%	63,69%	95,54%	127,38%
24	64,49	2,53%	80,04%	31,64%	63,27%	94,91%	126,54%
25	63,41	2,53%	79,49%	31,42%	62,84%	94,26%	125,68%
26	62,33	2,53%	78,93%	31,20%	62,40%	93,59%	124,79%
27	61,24	2,53%	78,35%	30,97%	61,94%	92,90%	123,87%
28	60,16	2,53%	77,76%	30,73%	61,47%	92,20%	122,93%
29	59,08	2,53%	77,15%	30,49%	60,99%	91,48%	121,97%
30	58,00	2,53%	76,52%	30,25%	60,49%	90,74%	120,98%
31	56,92	2,53%	75,88%	29,99%	59,98%	89,98%	119,97%
32	55,84	2,53%	75,22%	29,73%	59,46%	89,19%	118,93%
33	54,76	2,53%	74,54%	29,46%	58,93%	88,39%	117,86%
34	53,68	2,53%	73,85%	29,19%	58,38%	87,57%	116,75%
35	52,60	2,53%	73,13%	28,91%	57,81%	86,72%	115,62%
36	51,52	2,53%	72,40%	28,62%	57,23%	85,85%	114,46%
37	50,45	2,53%	71,65%	28,32%	56,64%	84,96%	113,28%
38	49,37	2,53%	70,87%	28,01%	56,03%	84,04%	112,05%
39	48,30	2,53%	70,08%	27,70%	55,40%	83,10%	110,81%
40	47,24	2,53%	69,28%	27,38%	54,77%	82,15%	109,54%
41	46,17	2,53%	68,45%	27,05%	54,11%	81,16%	108,22%
42	45,11	2,53%	67,60%	26,72%	53,44%	80,16%	106,88%
43	44,05	2,53%	66,73%	26,38%	52,75%	79,13%	105,51%
44	43,00	2,53%	65,85%	26,03%	52,05%	78,08%	104,11%
45	41,95	2,53%	64,94%	25,67%	51,34%	77,00%	102,67%
46	40,91	2,53%	64,02%	25,30%	50,61%	75,91%	101,21%
47	39,87	2,53%	63,07%	24,93%	49,86%	74,79%	99,72%
48	38,84	2,53%	62,11%	24,55%	49,10%	73,65%	98,19%
49	37,82	2,53%	61,13%	24,16%	48,32%	72,49%	96,65%
50	36,81	2,53%	60,14%	23,77%	47,54%	71,31%	95,08%
51	35,80	2,53%	59,12%	23,37%	46,73%	70,10%	93,47%
52	34,80	2,53%	58,08%	22,96%	45,92%	68,87%	91,83%
53	33,80	2,53%	57,02%	22,54%	45,08%	67,62%	90,15%
54	32,81	2,53%	55,95%	22,11%	44,23%	66,34%	88,45%
55	31,83	2,53%	54,85%	21,68%	43,36%	65,04%	86,73%
56	30,85	2,53%	53,74%	21,24%	42,48%	63,72%	84,96%
57	29,87	2,53%	52,59%	20,79%	41,57%	62,36%	83,14%
58	28,90	2,53%	51,43%	20,33%	40,65%	60,98%	81,31%
59	27,94	2,52%	50,11%	19,89%	39,77%	59,66%	79,54%
60	26,97	2,52%	48,89%	19,40%	38,80%	58,20%	77,61%
61	26,02	2,51%	47,54%	18,94%	37,88%	56,82%	75,75%
62	25,06	2,49%	46,01%	18,48%	36,95%	55,43%	73,91%
63	24,11	2,48%	44,60%	17,98%	35,97%	53,95%	71,94%
64	23,17	2,46%	43,05%	17,50%	35,00%	52,51%	70,01%
65	22,23	2,45%	41,61%	16,98%	33,97%	50,95%	67,94%
66	21,29	2,43%	40,02%	16,47%	32,94%	49,41%	65,88%
67	20,36	2,41%	38,42%	15,94%	31,89%	47,83%	63,77%
68	19,44	2,39%	36,82%	15,41%	30,81%	46,22%	61,62%
69	18,53	2,38%	35,33%	14,84%	29,69%	44,53%	59,38%
70	17,63	2,36%	33,72%	14,29%	28,57%	42,86%	57,15%
71	16,74	2,34%	32,10%	13,72%	27,44%	41,16%	54,88%
72	15,86	2,32%	30,49%	13,14%	26,29%	39,43%	52,57%
73	14,99	2,29%	28,78%	12,57%	25,14%	37,70%	50,27%
74	14,14	2,25%	26,99%	12,00%	23,99%	35,99%	47,99%
75	13,30	2,20%	25,13%	11,42%	22,85%	34,27%	45,69%
76	12,49	2,13%	23,14%	10,87%	21,73%	32,60%	43,46%
77	11,70	2,06%	21,22%	10,30%	20,61%	30,91%	41,21%
78	10,93	1,98%	19,29%	9,74%	19,48%	29,23%	38,97%
79	10,19	1,88%	17,29%	9,20%	18,39%	27,59%	36,78%
80	9,48	1,78%	15,40%	8,65%	17,31%	25,96%	34,61%
81	8,80	1,66%	13,49%	8,12%	16,25%	24,37%	32,50%
82	8,16	1,55%	11,80%	7,61%	15,22%	22,83%	30,44%
83	7,55	1,44%	10,23%	7,11%	14,21%	21,32%	28,42%
84	6,98	1,34%	8,87%	6,62%	13,24%	19,86%	26,49%
85	6,44	1,24%	7,63%	6,15%	12,31%	18,46%	24,61%
86	5,94	1,15%	6,57%	5,71%	11,42%	17,13%	22,84%
87	5,47	1,05%	5,55%	5,29%	10,58%	15,87%	21,16%
88	5,05	0,96%	4,71%	4,91%	9,81%	14,72%	19,63%
89	4,65	0,86%	3,90%	4,54%	9,08%	13,62%	18,16%
90	4,29	0,77%	3,24%	4,20%	8,41%	12,61%	16,82%
91	3,96	0,69%	2,69%	3,89%	7,79%	11,68%	15,57%
92	3,65	0,61%	2,20%	3,60%	7,20%	10,80%	14,40%
93	3,38	0,55%	1,84%	3,34%	6,68%	10,02%	13,36%
94	3,12	0,48%	1,48%	3,09%	6,18%	9,27%	12,36%
95	2,89	0,43%	1,23%	2,87%	5,73%	8,60%	11,46%
96	2,67	0,39%	1,03%	2,65%	5,30%	7,95%	10,60%
97	2,47	0,35%	0,86%	2,46%	4,91%	7,37%	9,82%
98	2,28	0,32%	0,73%	2,27%	4,54%	6,80%	9,07%
99	2,11	0,29%	0,61%	2,10%	4,20%	6,30%	8,40%
Age	Espérance de vie	Taux de capitalisation	Table Officielle	Rendement de l’usufruit			
				1,0%	2,0%	3,0%	4,0%